

Felügyeleti Tájékoztató

Ingatlanszektor

FATF

—

A kockázat alapú megközelítés

—

kézikönyv ismertetője

Bevezető

A Pénzügyi Akciócsoport (a továbbiakban: FATF) 2022-ben bocsátotta ki az ingatlanszektorban dolgozó szakembereknek szóló kézikönyvét, amelynek célja a pénzmosás és a terrorizmusfinanszírozás kockázatainak csökkentése.

A kézikönyv¹ a kockázatalapú megközelítés követelményét mutatja be, vagyis azt, hogy az ingatlanpiaci szereplők (szolgáltatók) a megállapított kockázattal arányos intézkedéseket alkalmazzanak.

Az útmutató konkrét eszközöket és példákat biztosít az FATF szabályainak alkalmazásához, részletezi a lehetséges kockázatokat és kockázat-csökkentő intézkedéseket.



¹ [Risk-based Approach Guidance for the Real Estate Sector](#)



A kockázat alapú megközelítés

Miért fontos a kockázatalapú megközelítés alkalmazása az ingatlanpiacon?

A kockázatalapú megközelítés azt jelenti, hogy az ingatlanszektor szereplőinek – például ingatlanközvetítőknél és ingatlanfejlesztőknek – fel kell mérniük, hogy ügyfeleik (és tranzakcióik) mekkora pénzmossási vagy terrorizmus finanszírozási kockázatot hordoznak és mindig a kockázattal arányos intézkedést kell alkalmazniuk. Ez azt jelenti, hogy a nagyobb kockázatot jelentő ügyfeleket és tranzakciókat szigorúbban kell vizsgálni, míg az alacsony kockázat esetén a szabályok rugalmasabbak lehetnek.

A kockázatalapú megközelítés fontos része az ügyfél-azonosítás és a pénzeszköz forrásának ellenőrzése. Az ingatlanszektorban dolgozóknak meg kell győződniük arról, hogy az ügyfél valóban az, akinek mondja magát, és hogy a vásárlásra szánt pénz törvényes forrásból származik. Ha egy ingatlanvásárlás gyanús, például ha nagy összegű készpénzes fizetéssel történik (és annak legális eredete nem igazolt), akkor az ügyletről a pénzügyi információs egységet értesíteni kell. Az is fontos, hogy a kockázatokat a szolgáltatók folyamatosan figyeljék, mert ezek idővel változhatnak.

A belső szabályzat szerepe: a szolgáltatóknak biztosítaniuk kell, hogy működésük ne adjon lehetőséget pénzmossásra vagy terrorizmus finanszírozására. Ennek érdekében belső szabályzatot szükséges készíteni, amely – többek között – meghatározza az ügyfél-átvilágítás lépéseit, a gyanús tranzakciók bejelentésének módját és az alkalmazottak továbbképzését. Különösen fontos, hogy a szolgáltatók figyeljenek azokra az esetekre, amikor az ingatlanvásárlás során nagy összegű készpénzes fizetés történik, ha az ügyletben offshore cégek vesznek részt, vagy ha a vevő fontos közfeladatot ellátó személy (kiemelt közszereplő).

Lehetséges szankciók: ha az ingatlanszektor szereplői nem teljesítik ezeket az alapvető kötelezettségeket, pénzbírságra vagy akár működési engedélyük elvesztésére is számíthatnak.



Kockázatok értékelése

Kockázat típusok

Az ingatlanszektorban működő vállalkozásoknak a kockázatelemzés során három fő kockázati tényezőt kell figyelembe venniük:

- *a földrajzi,*
- *az ügyfél- és a*
- *tranzakciós kockázatokat.*
-

A földrajzi kockázatok közé tartozik, ha egy ügylet magas kockázatú országokhoz köthető, például a stratégiai hiányosságokkal rendelkező, kiemelt kockázatot jelentő harmadik ország. (A további két kockázattípust annak jelentőségére tekintettel lejjebb tárgyaljuk.)

A szolgáltatóknak ezeket a tényezőket figyelembe véve kell kialakítaniuk kockázatkezelési stratégiájukat.

Ügyfélkockázatok: *Az ingatlanpiaci szereplőknek különös figyelmet kell fordítaniuk azokra az ügyfelekre (pl.: kiemelt közszereplők), akik magas kockázatot jelenthetnek a pénzmosás vagy a terrorizmus finanszírozása szempontjából. Ide tartoznak azok, akik olyan országokból érkeznek, amelyeket korrupcióval, szervezett bűnözéssel vagy terrorizmus finanszírozásával hoztak összefüggésbe, illetve akik nemzetközi szankciók vagy embargók hatálya alá esnek. Gyanús lehet az is, ha az ügyfél nem tudja igazolni pénzének eredetét, vagy ha jogi személyeket – például offshore cégeket vagy bonyolult tulajdonosi struktúrákat – használ a valódi személyazonosságának elrejtésére.*

Tranzakciós kockázatok: *Ezen kockázatok azt jelzik, hogy egy ingatlanügylet pénzmosásra vagy más illegális tevékenységre használható. Gyanús lehet, ha a vevő vagy az eladó harmadik feleken vagy külföldi számlákon keresztül küldi vagy kapja a pénzt, ha a fizetés virtuális eszközökkel történik, vagy ha az ügyletet bonyolult hitelekkel és ismeretlen forrásokból finanszírozzák. A készpénzes tranzakciók különösen kockázatosak, illetőleg a gyors eladások, az ingatlanok rövid időn belüli többszöri értékesítése és a piaci értéktől jelentősen eltérő árak szintén figyelmeztető jelek lehetnek.*



A kockázatértékelés dokumentálása

Az ügyféli kockázatok

A szolgáltatóknak megfelelő körültekintéssel kell felmérniük a pénzmosás és terrorizmusfinanszírozás kockázatait ügyfeleik és üzleti tevékenységeik kapcsán, és ezeket dokumentálniuk kell, egy részletes kockázatelemzési folyamat részeként. Nem elegendő egy egyszerű ellenőrzőlista alkalmazása, hanem átfogó, többszempontú értékelést kell végezniük, amely során azonosítják a lehetséges gyenge pontokat és hiányosságokat.

Az ügyfeleket alacsony, átlagos vagy magas kockázati kategóriába kell besorolni, és indokolni is kell a besorolást (alacsony és magas kockázat esetében), illetőleg a kockázatokhoz igazodó pénzmosás és terrorizmusfinanszírozás elleni intézkedéseket kell alkalmazni. Mivel a kockázatok idővel változhatnak, például új termékek, szolgáltatások vagy technológiák bevezetésével, az értékelést rendszeresen frissíteni kell.

A szolgáltatói kockázatértékelés egy olyan átfogó dokumentum, amelyben a szolgáltató elemzi, hogy az általa nyújtott szolgáltatások, az ügyfélköre és a piaci környezete milyen pénzmosási és terrorizmusfinanszírozási kockázatokat hordoz. A kockázatértékelés figyelembe veszi a vállalkozás földrajzi működési területét, az ügyfelek típusát (pl. magánszemélyek, cégek, külföldi befektetők), a tranzakciók jellegét (pl. készpénzes fizetések, nagy értékű ingatlanok adásvétele) és az alkalmazott üzleti modellt. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 27. § (1) bekezdés alapján a szolgáltatói kockázatértékelés elkészítése jogszabályi követelmény.

A kockázatcsökkentő intézkedések: szolgáltató számos kockázat-csökkentő intézkedést alkalmazhat annak érdekében, hogy megfeleljen a pénzmosás és terrorizmus-finanszírozás elleni szabályoknak, valamint minimalizálja a jogi és reputációs kockázatokat. Az ügyfél-átvilágítás és az ügyfélazonosítási eljárások szigorítása révén biztosítható, hogy a szolgáltató pontosan ismerje ügyfelei kilétét és üzleti tevékenységük jellegét.

A kockázatalapú megközelítés lehetővé teszi a szolgáltatók számára, hogy erőforrásaikat a legnagyobb kockázatot jelentő ügyfelek és tranzakciók ellenőrzésére összpontosítsák, növelve ezzel a megfelelés hatékonyságát.

